Wong Soon Hoo dan satu lagi lwn Sumbangan Daya Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — GUAMAN SIVIL NO MT1–22–943 TAHUN 2002
NORAINI ABDUL RAHMAN PK
14 OGOS 2009

Kontrak — Perjanjian jual beli — Representasi salah — Terma-terma perjanjian berbeza dengan maklumat di dalam risalah dan iklan — Sama ada perjanjian jual beli batal dan tidak sah

Plaintif-plaintif telah membuat tempahan untuk membeli satu apartment di Sentosa Jaya Business Centre. Tempahan tersebut dibuat oleh mereka setelah membaca iklan yang disiarkan dalam surat khabar *Sin Chew Jit Poh* yang menyatakan 'own a 3 room 2 bathroom apartment'. SP1 ('plaintif pertama') dalam keterangannya menyatakan bahawa dia dan emaknya ('plaintif kedua'), setelah membaca iklan di dalam surat khabar tersebut, telah pergi ke tapak pembinaan dan berjumpa dengan pekerja defendan yang memberitahu mereka bahawa apartmen yang mereka inginkan mempunyai dua bilik mandi. Setelah membayar 10% wang deposit mereka telah menandatangani perjanjian jual beli ('PJB') di pejabat peguam Tetuan KC Lim & Teh. Mengikut SP1, mereka diberi ms 1–10 PJB manakala jadual kepada PJB tersebut tidak diberi atau ditunjukkan kepada mereka. Plaintif-plaintif kemudiannya telah mendapat pinjaman daripada Bumiputra Commerce Bank. Apabila mereka diberikan milikan kosong barulah mereka sedar bahawa mereka diberi unit yang salah dan unit itu tidak mempunyai dua bilik mandi seperti yang terkandung dalam iklan dan risalah-risalah. Plaintif-plaintif telah memulakan tindakan ini menuntut, antara lain, satu deklarasi bahawa PJB tersebut terbatal dan dianggap sebagai tidak sah dan supaya defendan memulangkan RM78,800 harga pembelian. Plaintif-plaintif menyatakan bahawa defendan telah memberi representasi yang palsu melalui *Sin Chew Jit Poh* dan dua risalah yang didapati daripada defendan dan berdasarkan representasi palsu itu mereka menandatangani PJB tersebut.

Diputuskan, menolak tuntutan plaintif-plaintif dengan kos:

(1) Mahkamah mendapati terdapat dua keadaan di mana plaintif-plaintif mempunyai peluang untuk memastikan yang apartmen mereka mempunyai dua bilik mandi. Peluang pertama adalah semasa mereka pergi ke pejabat Tetuan KC Lim & Teh untuk menandatangani PJB. Di waktu itu, mereka sepatutnya meminta peguam untuk memberi kepada mereka jadual dan mereka seharusnya tidak menandatangani PJB tanpa mengetahui kandungan jadual. Peluang kedua adalah selepas mereka

menerima PJB yang bersetem. Pada masa itu, PJB lengkap dengan jadual. Mereka boleh membuat pilihan untuk tidak meneruskan dengan pembelian. Namun demikian, mereka terus membuat pinjaman perumahan daripada Bumiputra Commerce Bank. Sekali lagi mereka tidak meneliti kandungan PJB. Sekarang mereka mengatakan bahawa pihak defendan yang membuat representasi palsu (lihat perenggan 6–8).

(2) Kegagalan plaintif-plaintif membaca perjanjian tersebut dan mendapatkan penjelasan selanjutnya atas terma-terma perjanjian tersebut tidak boleh membuat perjanjian bertulis tersebut sebagai tidak sah. Plaintif-plaintif tidak harus dibenarkan mengubah terma-terma PJB tersebut melalui pengataan-pengataannya bahawa risalah dan pengiklanan di surat khabar adalah berlainan dengan terma-terma PJB tersebut. PJB ini merupakan kontrak yang sah yang mengikat kedua-dua plaintif dan defendan (lihat perenggan 17).

[Bahasa Malaysia summary

The plaintiffs made a booking to purchase an apartment at Sentosa Jaya Business Centre. The booking was made upon reading an advertisement in the *Sin Chew Jit Poh* newspaper stating 'own a 3 room 2 bathroom apartment'. SP1 ('the first plaintiff') in his testimony stated that he and his mother ('the second plaintiff'), upon reading the advertisement in the newspaper, had gone to the development site and met with the defendant's employee who told them that the apartment that they wanted had two bathrooms. After making the payment of 10% deposit they signed the sale and purchase agreement ('SPA') at the legal firm of Messrs KC Lim & Teh. According to SP1, they were given pp 1–10 of the SPA whereas the schedule to the SPA was neither given nor shown to them. The plaintiffs subsequently obtained loan from the Bumiputra Commerce Bank. When they were given vacant possession, only then they realised that they were given wrong unit and the unit did not have two bathrooms as stated in the advertisement and the brochures. The plaintiff commenced this action claiming, inter alia, a declaration that the SPA was null and presumed void and that the defendant refund the sum of RM78,800 being the purchase price. The plaintiffs contended that the defendant had misrepresented via *Sin Chew Jit Poh* and the two brochures obtained from the defendant and based on the misrepresentation they had signed the SPA.

Held, dismissing the plaintiffs' claim with costs:

(1) The court found the existence of two situations where the plaintiff had the opportunity to ensure that their apartment had two bathrooms. The first opportunity was when they had gone to the office of Messrs KC Lim & Teh to sign the SPA. At the material time, they should have asked the lawyer to give to them the schedule and they should not have had signed the SPA without knowing the content of the schedule. The second opportunity was after they received the stamped SPA. At that time, the

SPA was complete with the schedule. They had a choice of not carrying on with the purchase. However, they had proceeded to make a housing loan from Bumiputra Commerce Bank. Again, they did not assess the contents of the SPA. Now, they are contending that the defendant was the one who had misrepresented (see paras 6–8).

(2) The SPA was a valid contract which was binding on both the plaintiffs and the defendant. The failure by the plaintiffs to read the agreement and to seek further clarification on the terms of the agreement could not render the written agreement void. The plaintiffs should not be allowed to alter the terms of the SPA by its contention that the brochures and the advertisement in the newspaper were different from the terms of the SPA (see para 17).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai representasi salah, lihat 3(1) *Malllal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 4971–4974.

Kes-kes yang dirujuk

Muhamed Mustafa v Kandasami [1979] 2 MLJ 109, MP (dirujuk)

NVJ Menon v The Great Eastern Life Assurance Co Ltd [2004] 3 MLJ 38, MR (dirujuk)

Silver Concept Sdn Bhd v Brisdale Rasa Development Sdn Bhd (formerly known as Ekspedisi Ria Sdn Bhd) [2005] 4 MLJ 101, MR (dirujuk)

Tan Chye Chew & Anor v Eastern Mining & Metals Co Ltd [1965] 1 MLJ 201, MP (dirujuk)

Wei Tah Construction (B) Co Sdn Bhd & Anor v Law Wun Ing [1981] 2 MLJ 157, MT (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 ss 91, 92

RV Lingam (Shalini bersamanya) (RV Lingam & Co) bagi pihak plaintif-plaintif.
M Indrani (Gengeswary bersamanya) (Jamaluddin Ibrahim & Co) bagi pihak defendan.

Noraini Abdul Rahman PK:

FAKTA

[1] Pada 25 Februari 2000, satu iklan berkenaan dengan hartanah yang akan dibina bernama Sentosa Jaya Business Centre telah disiarkan dalam surat khabar *Sin Chew Jit Poh*. Kedua-dua plaintif telah membaca iklan itu. Satu hari selepas itu, pada 26 Februari 2000 plaintif-plaintif telah pergi ke tapak pembinaan dan mendapatkan risalah-risalah dan maklumat selanjutnya berkenaan projek tersebut. Keratan akhbar dan kedua-dua risalah menyatakan

'Sentosa Jaya Business Centre Apartment' dan 'own a 3 room 2 bathroom apartment'. Pada hari yang sama iaitu 26 Februari 2000, kedua-dua plaintif telah membuat tempahan untuk membeli satu apartment dengan mengisi borang permohonan dan membayar deposit secara tunai sebanyak RM500. Borang permohonan itu mengandungi butiran berikut:

Block Title No: E15/MF; Tenure: Freehold;

Area (sq.ft): 825 sq.ft; Purchase Price: RM78,800.

[2] Borang itu mengandungi maklumat berkenaan dengan kedua-dua plaintif dan juga tandatangan kedua-dua mereka. Pada 1 Mac 2000 mereka telah menandatangani perjanjian jual beli yang antara lain mengandungi perkataan-perkataan seperti berikut iaitu '... the Vendor has agreed to sell and the Purchaser has agreed to purchase a parcel with vacant possession distinguished as Parcel No. E15/MF ....' pada harga sebanyak RM78,800. Pada 26 April 2000 kedua-dua plaintif telah mendapat pinjaman daripada Bumiputra Commerce Bank. Pada 17 Jun 2002, kedua-dua plaintif diberi milikan kosong tetapi mereka mendapati terdapat hanya satu bilik mandi dan bukan dua bilik mandi seperti yang terkandung dalam iklan dan risalah-risalah. Mereka kemudian menghantar satu surat melalui peguam mereka bertarikh 7 Ogos 2002 yang menyatakan antara lain yang mereka tidak mahu mendapat milikan kosong bagi apartmen E15/MF. Pihak defendan tidak memberi apa-apa jawapan dan kemudiannya plaintif telah memulakan tindakan ini di mana antara lain mereka menuntut satu deklarasi bahawa perjanjian jual beli telah dibatalkan dan dianggap sebagai tidak sah, supaya defendan memulangkan RM78,800 harga pembelian dan lain-lain.

[3] SP1 (plaintif pertama) dalam keterangan beliau menyatakan yang plaintif dan emaknya (plaintif kedua) setelah membaca iklan di dalam *Sin Chew Jit Poh* pada 25 Februari 2000 pergi ke tapak pembinaan keesokan harinya iaitu 26 Februari 2000 dan berjumpa dengan pekerja defendan iaitu Cik Ashley Loo yang memberitahu mereka bahawa apartmen yang mereka inginkan ada mempunyai dua bilik tandas (soalan 15, pernyataan saksi SP1). Setelah itu mereka telah membayar 10% wang deposit dan berjalan ke pejabat peguam yang berhampiran untuk menandatangani perjanjian jual beli di pejabat peguam Tetuan KC Lim & Teh. Mereka dilayani oleh seorang bernama Encik Lee. Mengikut SP1, mereka diberi ms 1–10 perjanjian jual beli dan jadual kepada perjanjian itu tidak diberi atau ditunjukkan kepada mereka dan mereka kemudiannya menandatangani tanpa melihat jadual. Beliau hanya melihat jadual yang mengandungi maklumat berkenaan dengan apartment apabila beliau menerima perjanjian yang bersetem mengikut ikatan dokumen yang dipersetujui di ms 19. Satu pinjaman perumahan telah diluluskan oleh Bumiputra Commerce Bank pada 26 April 2000.

[4] Apabila mereka diberi milikan kosong pada 17 Jun 2002 barulah mereka sedar bahawa mereka diberi unit yang salah dan unit itu tidak mempunyai dua bilik mandi. Hanya terdapat satu bilik mandi sahaja. Kemudiannya mereka memberitahu Cik Tan Lee Heng (seorang pekerja defendan) berkenaan perkara tersebut. Setelah menunggu seminggu untuk mendapat wang pampasan, mereka mengambil tindakan ini terhadap defendan.

[5] Antara lain, mereka menyatakan yang defendan telah memberi representasi yang palsu melalui *Sin Chew Jit Poh* dan dua risalah yang didapati daripada defendan dan berdasarkan representasi palsu itu mereka menandatangani perjanjian jual beli.

[6] Mahkamah mendapati yang plaintif telah menandatangani perjanjian jual beli yang sememangnya tidak dipertikaikan oleh kedua-dua pihak. Mahkamah mendapati terdapat dua keadaan di mana plaintif mempunyai peluang untuk memastikan yang apartment mereka mempunyai dua bilik mandi.

[7] Peluang pertama adalah pada 1 Mac 2000 semasa mereka pergi ke pejabat Tetuan KC Lim & Teh untuk menandatangani perjanjian. Di waktu itu, mereka sepatutnya meminta Encik Lee untuk memberi kepada mereka jadual dan mereka seharusnya tidak menandatangani perjanjian tanpa mengetahui kandungan jadual. Sekiranya mereka berbuat demikian, sudah tentu mereka akan tahu yang jadual itu mempunyai kandungan:

Sanitary Installation

Toilet -	One Squatting W.C.
Bathroom -	One White Basin
	One Shower
Kitchen -	Single Bowl Kitchen Sink
Water Tank -	One 250 gln. Fibreglass Water Storage Tank

Pada waktu itu, mereka boleh membuat pilihan sama ada akan terus menandatangani perjanjian atau sebaliknya.

[8] Peluang kedua adalah selepas mereka menerima perjanjian yang bersetem. Pada masa itu, perjanjian adalah lengkap dengan jadual. Mereka boleh membuat pilihan untuk tidak meneruskan dengan pembelian. Namun demikian mereka terus membuat pinjaman perumahan daripada Bumiputra Commerce Bank. Sekali lagi mereka tidak meneliti kandungan perjanjian. Sekarang mereka mengatakan yang pihak defendan yang membuat representasi palsu.

[9] Mahkamah merujuk kepada kes *Wei Tah Construction (B) Co Sdn Bhd & Anor v Law Wun Ing* [1981] 2 MLJ 157. Fakta kes itu adalah seperti berikut. Defendan ingin membeli rumah plaintif dan pada masa yang sama ingin menjual kepada plaintif sekeping tanah di Sibu yang dipunyai oleh mereka (defendan). Tanah itu diberitahu kepada plaintif terletak 'near the airport at Sibu'. Setelah perjanjian ditandatangani barulah plaintif sedar yang tanah tersebut terletak 8–9 batu dari lapangan terbang Sibu. Isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah ialah sama ada terdapat representasi yang dibuat kepada plaintif. Hakim Yusof Mohamed menyatakan:

> Lastly and in the alternative, the plaintiff sought to avoid the contract on mistake or non-disclosure of material facts. The defect which the plaintiff seeks to rely here is a patent defect of quality of the land he purchased. Patent defects are such as are discoverable by inspection and ordinary vigilance on the part of the purchaser and to quote *Halsbury's Laws of England* (3rd Ed) Vol 34 p 212:
>
> > the rule is caveat emptor; a purchaser should make inspection and inquiry as to that which he is proposing to buy. If he omits to ascertain whether the land is such as he desires to acquire, he cannot complain afterwards on discovering defects of which he would have been aware if he had taken ordinary steps to ascertain its physical condition; and, although as a general rule a vendor must deliver property corresponding to the description contained in the contract, yet an error in the particulars or description of the property in the contract is not a ground of objection if it is readily corrected on inspection.
>
> It is very obvious in the present case that the plaintiff had chosen not to inspect the land before executing the transfer with the first defendant in view of his other considerations in making a quick profit and in this regard he cannot now complain on discovering the defects after his venture with Mr Siew has failed.

[10] Keputusan dalam kes di atas boleh dipakai dalam kes ini. Plaintif perlulah memastikan apa yang terkandung di dalam jadual adalah sama dengan apa yang mereka ingini. Ini boleh dilakukan semasa terdapat dua peluang yang telah disebutkan sebelum ini.

[11] Dalam kes *Tan Chye Chew & Anor v Eastern Mining & Metals Co Ltd* [1965] 1 MLJ 201, perayu semasa perundingan (negotiations) telah menunjuk kepada seorang geologist yang juga adalah pekerja responden tanah yang telah direpresentasikan sebagai termasuk dalam permohonan. Setelah perjanjian dimasuki, pekerja responden mendapati yang tanah tersebut tidak termasuk di dalam permohonan yang diluluskan. Terdapat representasi palsu yang dibuat. Wylie CJ Borneo berkata:

> There was undoubtedly misrepresentation ...
>
> This record of events shows beyond all doubt that this substantial company had the facilities for checking the position at any time and that its executive officers realised the risk that was involved in taking the unusual course of entering into a contract on

these terms without a further check. It is plain that the company 'had the means of discovering the truth with ordinary diligence' to quote the words of s 19 of the Contracts Ordinance 1950. It is equally plain that the circumstances, involving these large payments called for the exercise of more than ordinary caution. The truth of the matter is that the respondent company's officers decided not to make use of the facilities available, but to take the risk.

[12] Sekali lagi, kes Mahkamah Persekutuan ini menyatakan yang seseorang itu perlu berhati-hati sebelum memasuki perjanjian.

Mahkamah juga merujuk kepada ss 91 dan 92 Akta Keterangan 1950 seperti berikut:

> 91 When the terms of a contract or of a grant or of any other disposition of property have been reduced by or by consent of the parties to the form of a document, and in all cases in which any matter is required by law to be reduced to the form of a document, no evidence shall be given in proof of the terms of the contract, grant or other disposition of property or of the matter except the document itself ...
>
> 92 When the terms of any such contract, grant or other disposition of property, or any matter required by law to be reduced to the form of a document, have been proved according to section 91, no evidence of any oral agreement or statement shall be admitted as between the parties to any such instrument or their representatives in interest for the purpose of contradicting, varying, adding to, or subtracting from its terms ...

[13] Seksyen-seksyen 91 dan 92 telah memperuntukkan bahawa terma-terma yang dipersetujui di antara pihak berkenaan telah dijadikan satu perjanjian yang bertulis, keterangan lisan tidak seharusnya diambilkira untuk mengubah terma-terma yang telah dimasukkan ke dalam perjanjian bertulis tersebut. Dalam kes ini, memang perjanjian jual beli telah ditandatangani oleh kedua-dua plaintif dan defendan.

[14] Di dalam kes *Muhamed Mustafa v Kandasami* [1979] 2 MLJ 109 Chang Min Tat (hakim Mahkamah Persekutuan) berkata:

> The examination of the document which must be conducted must clearly be within the provisions of the Evidence Act. If it is correct that on the pleadings and having regard to the testimony of the respondent himself, the document is the reduction of the transaction between him and the appellant by consent and agreement, then under s 91 of the Evidence Act it must be regarded as the appropriate and only evidence of the terms of their agreement and no other evidence can be substituted for it. And, under s 92, it is conclusively presumed between the parties that they intended the document to contain a full and final statement of their intention and

the parties may not therefore give extrinsic evidence to contradict, vary, add to or subtract from its terms. On this examination at law, the relationship between the parties will be ascertained.

[15] Di dalam kes *Tractors Malaysia Bhd v Kumpulan Pembinaan Malaysia* Chang Min Tat (hakim Mahkamah Persekutuan) berkata:

In dealing with the issue before us, we bear in mind the following:

Where a contract has been reduced to writing,

it is in the writing that we must look for the whole of the terms made between the parties.

per Viscount Haldane LC in *Dunlop v Selfridges* [1915] AC 847 at p 854. And in such a circumstance, s 92 of the Evidence Act 1950 does not enable any party to that agreement to lead evidence contradicting varying adding to or subtracting from its terms.

Oleh itu adalah jelas bahawa syarat-syarat dan terma-terma suatu perjanjian bertulis haruslah dilihat daripada perjanjian itu sendiri dan sebarang bukti atau keterangan yang bercanggah atau bertujuan membezakan syarat-syarat perjanjian tersebut tidak boleh diterima.

[16] Dalam kes ini plaintif telah meneliti pelan apartmen tersebut secara terperinci sebelum membuat tempahan (booking) pada 26 Februari 2000. Apabila menandatangani perjanjian jual beli tersebut plaintif tidak meneliti perjanjian jual beli itu mahupun jadual yang disertakan. Plaintif juga cuai dan lalai daripada tanggungjawabnya untuk membaca perjanjian jual beli tersebut dan cuai untuk tidak bertanya Encik Lee apakah kandungan perjanjian jual beli tersebut jika Encik Lee berada semasa plaintif menandatangani perjanjian tersebut. Kecuaiannya juga amat jelas apabila plaintif gagal membaca perjanjian jual beli bersetem yang telah diberikan kepadanya.

[17] Kesimpulannya adalah walaupun terdapat risalah yang merupakan satu cara pengiklanan projek defendan kepada orang awam, spesifikasi yang tertentu, unit yang tertentu dan terma-terma lain seperti pembayaran caj-caj 'maintenance, service charges' tidak terkandung dalam risalah tersebut, terma-terma ini adalah terkandung di dalam perjanjian jual beli bertarikh 1 Mac 2000 yang telah ditandatangani oleh kedua-dua pihak. Perjanjian jual beli ini merupakan kontrak yang sah yang mengikat kedua-dua plaintif dan defendan. Kegagalan plaintif membaca perjanjian tersebut dan mendapatkan penjelasan selanjutnya atas terma-terma perjanjian tersebut tidak boleh membuat perjanjian bertulis tersebut sebagai tidak sah. Plaintif tidak harus dibenarkan mengubah terma-terma perjanjian jual beli tersebut melalui pengataan-pengataannya bahawa risalah dan pengiklanan di surat khabar adalah berlainan dengan terma-terma perjanjian jual beli tersebut.

[18] Jadual kepada perjanjian jual beli tersebut dengan jelasnya menyatakan di bawah tajuk 'sanitary installation' hanya terdapat 'one squatting WC & one shower'.

[19] Dalam kes *Silver Concept Sdn Bhd v Brisdale Rasa Development Sdn Bhd (formerly known as Ekspedisi Ria Sdn Bhd)* [2005] 4 MLJ 101, Abdul Kadir Sulaiman, (hakim Mahkamah Rayuan pada masa itu) di antara yang lain memutuskan seperti berikut:

> *The construction of a contract is a question of law to be determined by this court. This court is not bound by the admission of witnesses or the concession made by counsel in the court below*.

[20] Di dalam kes *NVJ Menon v The Great Eastern Life Assurance Co Ltd* [2004] 3 MLJ 38, Gopal Sri Ram (hakim Mahkamah Rayuan pada masa itu) berkata:

> It would be noticed that we have in arriving at our aforesaid conclusion made no reference to the oral evidence led at the trial as to the meaning and interpretation of the contract between the parties. This is because the construction of a contract is a question of law for determination by the court and not by witnesses through their oral evidence.
>
> When it comes to the meaning of words, it does not matter whether they appear in a contract or written law, the result is the same. The point is illustrated by the judgment of Thompson J, (as he then was) in *Reynolds v Public Prosecutor* [1956] MLJ 101 at p 103:
>
> > It may be that the learned president accepted the evidence of the various functionaries of the Police Department who gave evidence as to what they considered to be the meaning of the relevant orders as conclusive. If so, I think he was wrong. Whatever maybe the attitude of government functionaries who have to deal with these financial general orders there is nothing sacrosanct about them. They were not brought down from Pisgah by any bureaucratic Moses. They are written words and like any other written words what they mean is a matter of construction. It is no concern of mine as a judge what civil servants do among themselves. As far as a judge is concerned, they can say that black is white and for the purposes of their own activities black is white. But when the criminal law and its sanctions are invoked and any question of construction is involved then that is a question for the court to decide and not any financial assistant or even any superintendent of police who happens to be in charge of records.
>
> So too here. It matters not a jot to us what the plaintiff thought his entitlements under the contract with the defendant were. Neither does it matter to us what the defendant's witnesses thought of the way in which that contract ought to be interpreted. Their views are entirely irrelevant; as irrelevant as the views of the witnesses who gave their interpretation of the financial orders in *Reynolds*.

[21] Kedua-dua kes yang dirujuk di atas dengan jelasnya menyatakan bahawa apabila terdapat sesuatu perjanjian yang bertulis terma-terma dan implikasinya mestilah didapati daripada perjanjian bertulis tersebut dan bukannya daripada penterjemahan tafsiran terma-terma tersebut oleh saksi secara lisan. Di dalam tindakan ini terdapat satu perjanjian jual beli yang juga mengandungi jadual yang menunjukkan hanya terdapat satu mangkuk tandas dan satu 'shower' dan terma ini tidak harusnya diubah oleh keterangan yang diberi oleh plaintif yang sungguh berlainan dengan kandungan perjanjian jual beli dan jadual.

[22] Berdasarkan alasan-alasan yang tersebut di atas, mahkamah dengan ini menolak tuntutan plaintif terhadap defendan dengan kos.

Tuntutan plaintif-plaintif ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Ashgar Ali Ali Mohamad